

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan primer sekarang seperti rumah penduduk dari waktu ke waktu semakin mengalami peningkatan. Khususnya di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen. Salah satunya adalah kebutuhan berupa rumah hunian yang layak serta nyaman. Perekonomian masyarakat saat ini memiliki tingkatan yang berbeda-beda. Hal ini menuntut pemerintah untuk menyediakan perumahan yang terjangkau, khususnya untuk masyarakat dengan tingkatan ekonomi menengah ke bawah. Pembangunan perumahan ini akan membuka peluang pada sektor bisnis perumahan terutama bagi *developer* (pengembang) dalam memenuhi kebutuhan bagi masyarakat.

Selain itu pembangunan perumahan bisa dijadikan sebagai pusat bisnis investasi. Investasi sudah menjalar diseluruh kota di negeri ini. Kota Sragen merupakan salah satu kota yang saat ini sering melakukan investasi, diantaranya investasi properti perumahan. Bisnis properti semakin diminati dari berbagai masyarakat ataupun setiap individu. Masyarakat menginvestasikan uang mereka pada sebuah bisnis properti. Hal tersebut untuk menjaga kelancaran ekonomi bagi setiap mereka yang berbisnis investasi. Selain itu berinvestasi properti akan menjadi salah satu pemenuhan kebutuhan pokok akan rumah hunian untuk setiap masyarakat dalam memenuhi kebutuhan primernya.

Berbagai permasalahan tersebut didapat sebuah solusi yakni, didirikannya investasi pembangunan properti khususnya properti perumahan akan menjadi penyeimbang kebutuhan dan perekonomian bagi masyarakat. Maka dari itu, para *developer* (pengembang) mulai melakukan perannya dalam berbagai permasalahan ini. Untuk menjalankan sebuah bisnisnya, *developer* akan melakukan perencanaan investasi untuk pembangunan proyek berupa properti. Melakukan analisa serta studi kelayakan, perencanaan gambar, perencanaan anggaran biaya serta menentukan pasar bisnis yang akan dituju merupakan langkah-langkah dasar, agar perencanaan investasi pembangunan perumahan

tersebut tercapai. Setelah dilakukan berbagai survei serta pengamatan didapatkan hasil bahwa di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen dibutuhkan perumahan yang layak dan nyaman.

B. Rumusan Masalah

Dalam pelaksanaan perencanaan investasi proyek perumahan, ada beberapa faktor yang mempengaruhi keuntungan investasi yang akan datang. Berdasarkan uraian di atas akan menimbulkan beberapa permasalahan penting yang akan menjadi rumusan masalah, antara lain:

1. Berapa besar permintaan akan rumah di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen?
2. Berapakah total rencana investasi pembangunan perumahan di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen?
3. Apakah layak atau tidak didirikannya rencana investasi pembangunan perumahan di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen ditinjau dari analisis ekonomi?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian latar belakang di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui kebutuhan akan rumah yang diharapkan masyarakat, khususnya di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen.
2. Mengetahui besarnya biaya investasi yang dibutuhkan.
3. Mengetahui layak atau tidaknya rencanainvestasi pembangunan perumahan di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen ditinjau dari analisis ekonomi.

D. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang berhubungan dengan dilakukannya penulisan ini antara lain adalah:

1. Bagi mahasiswa, tugas akhir ini diharapkan bisa menambah pengetahuan dan wawasan dalam usaha investasi ketika terjun ke dunia lapangan.
2. Bagi masyarakat, tugas akhir ini diharapkan dapat membantu dalam memahami pengetahuan berinvestasi kebutuhan dibidang perumahan.
3. Bagi investor, tugas akhir ini dapat memberikan informasi tambahan bagi perencanaan investasi pembangunan perumahan.

E. Batasan Masalah

Agar tidak terjadi perluasan masalah, maka diperlukan adanya batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya membahas mengenai aspek-aspek kebutuhan akan rumah di desa Pilangsari, kecamatan Ngrampal, kabupaten Sragen.
2. Objek penelitian berdasarkan data primer yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner terhadap Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan masyarakat sekitar kecamatan Ngrampal. Serta data sekunder dari BPS atau data dari kantor kecamatan Ngrampal.
3. Analisa manajemen keuangan didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi: *Payback Periode* (PP), *Return On Investment* (ROI), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Indeks Profitabilitas* (IP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Break Even Point* (BEP).
4. Karena banyaknya jumlah masyarakat di kecamatan Ngrampal, maka sampel kuesioner akan disebarakan kepada instansi pemerintah (PNS) dan masyarakat sekitar kecamatan Ngrampal.